ZAHRAA maadi
Investment & Development (S.A.E)

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير ش.م.م

السيد الاستاذ / هشام ابراهيم

مدير عام قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية

تحية طيبة وبعـــــد

نرفق لسيادتكم مع هذا رد الشركة على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ .

واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة
ومسئول علاقات المستثمرين

" دكتور / كريم ابوعيش "

تحرير في ٢٠٢٥/٢/٢٣

( 27 ) 206 st., Degla, Maadi
Tel.: 25196831 / 25196830, Fax: 25197277
www.zahraa-maadi.com

٢٧ ش ٢٠٦ دجله - المعادى
ص . ب ٣٣٠ , المعادى / ١١٤٣١ - سجل تجارى ٢٠٤٠١٦
تليفون : ٢٥١٩٦٨٣٠ - ٢٥١٩٦٨٣١ - فاكس : ٢٥١٩٧٢٧٧

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير
ش . م . م

## الـــرد على تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات على القوائم المالية
## لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٤

| الملاحظـــــات | الـــرد عليهـــا |
|---|---|
| **الى السادة / مساهمى شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير :-**<br>**تقرير عن القوائم المالية :**<br>راجعنا القوائم المالية لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ( شركة مساهمة مصرية ) والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وكذا قائمة الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية وغيرها من الإيضاحات . | |
| **مسئولية الإدارة عن القوائم المالية :-**<br>هذه القوائم مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحا خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف . | |
| **مسئولية مراقب الحسابات :-**<br>تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة . | |

| | |
|---|---|
| وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشاة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشاة وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية .<br>ونرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسبا لإبداء رأينا على القوائم المالية . | |
| **أساس إبداء رأي متحفظ :-**<br>▪ بلغ رصيد حساب عملاء الشيخ زايد بالمركز المالي نحو ١١٨,٥٩٩ مليون جنيه بينما بلغ رصيده بأستاذ مساعد العملاء (بدفاتر العقارية) نحو ١١٨,٦٨٥ مليون جنيه بفارق قدره نحو ٢٦٦ الف جنيه . | ▪ **جاري مراجعة وحصر الفروق بمعرفة الشئون المالية والشئون العقارية واجراء التسويات اللازمة .** |
| ▪ تبين قيام الشركة برسملة أجور ومصروفات الإدارة الهندسية بالكامل والبالغة نحو ٢٤,٢١٢ مليون جنيه على أعمال كهرباء وطرق ومباني كمبوند البالغة نحو ١١,٧٦١ مليون جنيه ( بنسبة ٢٠٠ % من الأعمال المنفذة ) | ▪ **تتمثل أجور ومصروفات الإدارة الهندسية المذكورة في جانب من تكلفة المشروعات الجاري تجهيزها من دراسة واعداد التصميمات واصدار التراخيص ودراسة العروض واعداد شروط وكراسات الطرح في مناقصات ومزايدات ( عقود المشاركة ) ودراسة التكلفة التقديرية لمشروعات الشركة التي تم التعاقد على بعضها خلال الفترة المذكورة المتمثلة في مشروع المشاركة على تنفيذ مشروع سكني / تجاري على مساحة ٤٢ فدان بهليوبوليس الجديدة، ومشروع انشاء المباني كمبوند السكني بالشطر الثامن ، هذا بالاضافة لمشروع انشاء وتنفيذ خمسة ابراج بالشطر الثامن ومشروع المشاركة على خمسة عمارات بالشطر التاسع ، وسيتم مراعاتها مستقبلاً .** |

| | |
|---|---|
| ■ ويتصل بما سبق استمرار الشركة في رسملة قيمة مصروفات صيانة الحدائق وكذا مصروفات الري والتشجير للاشطر المنتهية في حساب مخزون المشروعات الجاهزة بالخطأ حيث بلغت في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ٦,١٠٤ مليون جنيه . | ■ **سيتم حصر هذه المبالغ وتسويتها وسيتم مراعاة ذلك مستقبلاً .** |
| ■ بلغت قيمة إلتزامات المرافق العامة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ٢٠٢,٢٦٣ مليون جنيه يقابلها تكاليف فعلية بنحو ١٩١,٦٠٢ مليون جنيه بحساب المشروعات الجاهزة تخص بعضها مشروعات تم الانتهاء منها منذ سنوات سابقة . | ■ **سيتم تسوية الاشطر التي تم تسليمها للجهات المختصة خلال الفترة القادمة وسيتم متابعة تسليم باقي الاشطر .** |
| ■ لم تقم الشركة بإدراج نحو ٣٥٤ الف جنيه في حساب الأصول الغير ملموسة قيمة شراء نظام ساب والذي ادرجته الشركة ضمن حساب الأرصدة المدينة (دفعات مقدمة) على الرغم من تفعيل النظام وانتهاء كافة الاعمال طبقاً للتعاقد . | ■ **سيتم اجراء التسوية خلال السنة المالية ٢٠٢٥ .** |
| ■ تضمن الإيرادات المتنوعة بالخطأ مبلغ ٢٥٠ الف جنيه باسم / شركة تراست كونكريت قيمة الإيجار المستحق عن شهر يناير ٢٠٢٥ لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ م٢ بالشطر الثاني عشر . | ■ **تم التحصيل خلال ديسمبر ٢٠٢٤ .** |
| ■ تم تخفيض الأرباح المرحلة بالخطأ بمبلغ ٤٦٤٦٠٠ جنيه قيمة فروق تكلفة مرافق لقطعة الأرض رقم (١٨) بالشطر الثامن خاصة بالعميل / صبري حسين إسماعيل. | ■ **جاري المراجعة وسيتم التسوية خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٥ .** |
| **<u>الرأى المتحفظ :-</u>**<br>■ وفيما عدا تأثير ما تقدم فمن رأينا ان القوائم المالية المشار اليها اعلاه مع الايضاحات المتممة لها تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة . | |

| فقرة توجيه الانتباه :- | |
|---|---|
| ■ تضمنت الحسابات الدائنة نحو ١٧,٥٦٩ مليون جنيه تحت مسمى (صندوق التدريب) نسبة ١% المخصومة من صافي الأرباح لصالح صندوق تمويل التدريب والتأهيل وفقا للمادة (١٣٣) من قانون العمل رقم (١٢) لسنة ٢٠٠٣ والتي أفاد المستشار القانوني للشركة بعدم خضوعها لهذا القانون حيث أنها معفاة من الرسوم والضرائب لأنها منشأة وفقا للقانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤. | ■ **تم حساب المبلغ المذكور طبقاً للمادة (١٣٣) من القانون رقم (١٢) لسنة ٢٠٠٣ والمبلغ مُعلى بالحسابات الدائنة لحين ورود مطالبة بالمبالغ المستحقة والرجوع لفتوى الجهة المختصة بمشروعية الاستحقاق .** |
| ■ لم تقم الشركة بتحصيل ٧٧٥ الف جنيه حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ من مشترى قطع الأراضي بالشطر الثالث والثامن على الرغم من النص بالعقود الموقعة معهم في ٢٠٢٤/٦/٢٧ ، ٢٠٢٤/١٢/٣١ وكراسة الشروط على سداد تلك المبالغ قبل التعاقد . | ■ **جاري المتابعة مع العملاء لتحصيل المبلغ المتبقي .** |
| ■ بلغت متأخرات طرف العملاء ( أراضي وحدات سكنية وإدارية ومجمع الحرفيين ) في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نحو ٤١,٠٨٨ مليون جنيه منها نحو ٢٧,٠٥٦ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٦٥,٨ % ويتصل بما سبق وجود متأخرات لعملاء الشيخ زايد بنحو ١,٣٥٤ مليون جنيه طبقاً للبيان الوارد من الشركة . | ■ **تم تحصيل مبلغ ٤٢,٢٨١ مليون جنيه خلال العام المالي الحالي من اجمالي متأخرات السنوات السابقة البالغة ٦٩,٣٣٧ مليون جنيه بنسبة تحصيل بلغت ٦١ % .**<br>**ومتبقي مبلغ ٢٧,٠٥٦ مليون جنيه متأخرات عن السنوات السابقة وتبذل الشئون العقارية والقانونية قصارى جهدها لتحصيل هذه المتأخرات واتخاذ الاجراءات القانونية حيالها .** |
| ■ تلاحظ إغفال الشركة عن حصر كافة الغرامات الموقعة على العملاء المتأخرين في السداد حتى تاريخ اعداد القوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ . | ■ **تقوم الشركة بإعداد وحصر كافة الغرامات التي يتم توقيعها على العملاء وفقاً للعقود وسيتم موافاة الجهاز بنسخة من هذا البيان .** |
| ■ لم تقم الشركة حتى تاريخه بالحصول على العقد الموثق لأرض الشيخ زايد بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٧٦,٢٥ فدان بإجمالي مبلغ ٥٩٩,٢ مليون جنيه والمشتراه من هيئة المجتمعات العمرانية على الرغم من انتهاء سداد كافة الأقساط في ٢٠١٨/٣ . | ■ **تم تقديم طلب لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للتسجيل، كما تقوم الشئون القانونية بمتابعة هذا الطلب .** |

| | |
|---|---|
| ■ تـم تخفـيض حسـاب مقـدمات اثمـان مشـروع الشـيخ زايـد بنحـو ٥,٥٣٣ مليـون جنيـه مقابل حساب العملاء بدون تحليل تلك المبالغ على مستوى كل عميل . | ■ **جاري الدراسة واجراء التحليل المطلوب .** |
| ■ قامت الشركة بإرسال مصادقات لبعض عملائها من مشتري الاراضي والعقارات بمعرفتها بدون إشرافنا عليها ولم نتلق أي ردود عليها . | ■ **سيتم مراعاة ذلك .** |
| ■ تم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة لممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ . | ■ **ممثلـي الشـركة القابضـة وكـذا شـركة المعـادي والنصـر غيـر مخـاطبين بأحكام القانون رقم ٨٥ لسنة ٨٣ المشار اليه وقد أكدت على ذلك فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة ملف رقم ( ١٥٣٧/٤/٨٦) بتاريخ ٢٠٠٦/٢/١١ .**<br>**علماً بأنه في جميع الأحوال يتم اخطار الجهات المساهمة بهذه البدلات لمراعاتها عند حساب مكافأة العضوية لممثليها.** |
| ■ أقرت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة في٢٠٢٤/٤/٢٧ بتعيين عضو بمجلس الإدارة من ذوي الخبرة (مستقل) بالمخالفة للمادة (١٧٧) من القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وبالمخالفة للمادة رقم (٤) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية . | ■ **تم تعيين العضو من ذوي الخبرة طبقاً لموافقة الجمعية العامة العادية للشركة وتم اعتماد محضر الجمعية العامة المشار اليها من الهيئة العامة للاستثمار وهي الجهة الإدارية المختصة بتطبيق احكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .** |
| **تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :-**<br>■ تمسـك شـركة زهـراء المعـادي للاسـتثمار والتعميـر حسـابات ماليـة منتظمـة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب اثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات وقد تم جرد الاصول والمخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية .<br>■ البيانـات الماليـة الـواردة بتقريـر مجلـس الإدارة المعـد وفقـاً لمتطلبـات القـانون (١٥٩) لسـنة ١٩٨١ ولائحتـه التنفيذيـة وتعديلاتـه متفقـة مـع مـا هـو وارد بـدفاتر الشـركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر . | |

وكلاء الوزارة
نائبو أول مدير الإدارة

(محاسبة/سلوى محمود علي)  (محاسبة/سلوى جمال السيد)  (محاسب/اشرف جمال محمد)

يعتمد ،،،
وكيل أول الوزارة
مدير الإدارة

( الدكتورة المحاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز )

محمد/